HAMIDAH MOHD KHALID & YANG LAIN lwn. PENTADBIR TANAH DAERAH GOMBAK

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
AKHTAR TAHIR H
[SAMAN PEMULA NO: 24NCVC-44-10-2015]
25 MEI 2016

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pelucuthakan – Pelucuthak hartanah kepada Pihak Berkuasa Negeri – Pelanggaran syarat atas hartanah yang dijadikan tempat pembuangan sampah haram – Notis untuk memulihkan pelanggaran – Sama ada notis harus diberi sebelum pengeluaran Borang 7A dan 7B menurut ss. 128 dan 129 Kanun Tanah Negara – Sama ada plaintif-plaintif bertanggungjawab memastikan kepatuhan peruntukan statutori – Tempoh masa 44 hari untuk membaik pulih kerosakan hartanah – Sama ada tempoh yang munasabah – Sama ada keputusan mala fide – Sama ada terdapat pelanggaran prosedur yang diperuntukkan di bawah s. 134 Kanun Tanah Negara – Sama ada rampasan dan pelucuthak hartanah selari dengan s. 127 Kanun Tanah Negara*

Plaintif pertama dan kedua merupakan pemilik berdaftar hartanah Lot 3555, Tanah Simpanan Melayu Sungei Pusu ('hartanah tersebut'). Plaintif ketiga merupakan pentadbir harta pusaka si mati ('si mati') yang mana si mati juga merupakan pemilik bersama hartanah tersebut. Pada 5 Ogos 2015, plaintif pertama dan kedua telah menerima notis untuk memulih pelanggaran syarat (Borang 7A) menurut s. 128 Kanun Tanah Negara ('Kanun') daripada defendan yang menyatakan bahawa terdapat pelanggaran syarat atas hartanah tersebut di mana kategori kegunaan tanah serta syarat nyata hartanah tersebut bagi pertanian telah sebaliknya dijadikan tempat pembuangan sampah haram dan sisa-sisa buangan. Melalui Borang 7A tersebut, plaintif-plaintif diberi tempoh masa 30 hari dari tarikh penyampaian borang tersebut untuk memulihkan pelanggaran tersebut. Namun demikian, plaintif-plaintif berpendapat mereka tidak mempunyai pengetahuan dan sekaligus tidak bertanggungjawab atas pelanggaran yang berlaku atas hartanah tersebut. Pada 8 September 2015, plaintif pertama dan kedua telah menerima sesalinan notis tunjuk sebab (Borang 7B) menurut s. 129 Kanun. Plaintif pertama dan kedua memohon lanjutan masa bagi membolehkan mereka mengambil tindakan yang sewajarnya untuk membaik pulih hartanah tersebut yang mana dibenarkan dan pendengaran tunjuk sebab tersebut kemudiannya ditangguhkan. Plaintif-plaintif mendapati bahawa hartanah mereka dicerobohi oleh pihak ketiga dan digunakan sebagai pelupusan sampah tanpa kebenaran oleh plaintif-plaintif tersebut. Semasa pendengaran notis tunjuk sebab oleh defendan, plaintif-plaintif dimaklumkan bahawa hartanah mereka telah dirampas dan dilucut hak kepada Pihak Berkuasa Negeri menurut s. 129 Kanun kerana pembaikpulihan masih belum dipatuhi pada tarikh

pendengaran tersebut. Keputusan berkenaan rampasan tanah ini berserta pelucutan hak kepada Pihak Berkuasa Negeri membawa kepada pemfailan saman pemula ini ke mahkamah bagi mengetepikan keputusan tersebut atas alasan-alasan (i) tiada sebarang notis diberikan kepada plaintif-plaintif sebelum pengisuan Borang 7A dan 7B tersebut; (ii) plaintif-plaintif tidak mempunyai pengetahuan dan bukan pihak yang bertanggungjawab atas tindakan pihak ketiga yang telah menceroboh hartanah tersebut; (iii) tempoh masa yang diberi oleh defendan untuk plaintif-plaintif membaik pulih kerosakan pada hartanah tersebut iaitu selama 44 hari terlalu singkat; (iv) keputusan defendan bersifat *mala fide*.

Diputuskan (menolak saman pemula):

(1) Tiada sebarang notis atau makluman awal diperlukan sebelum Borang 7A dan 7B boleh diisukan kepada plaintif-plaintif. Ianya bukan suatu peruntukan statutori untuk notis atau makluman awal diberikan kepada plaintif-plaintif sebelum Borang 7A dan seterusnya 7B boleh diserahkan kepada plaintif-plaintif. (perenggan 13)

(2) Plaintif pertama dan kedua sebagai pemilik hartanah pada setiap masa bertanggungjawab dalam memastikan kepatuhan kepada peruntukan statutori. Dalam hal ini, alasan bahawa plaintif-plaintif tidak mempunyai pengetahuan dan bukan pihak yang bertanggungjawab atas tindakan pihak ketiga yang mencerobohi hartanah tersebut adalah satu alasan yang tidak boleh diberi pertimbangan. Sepanjang pelanggaran syarat atas hartanah tersebut, plaintif-plaintif langsung tidak melakukan lawatan ke hartanah mereka dan sebaliknya meletakkan beban tersebut pada defendan kerana tidak melakukan siasatan secukupnya tentang siapakah pelaku sebenar pelanggaran syarat tersebut. (perenggan 13)

(3) Kanun Tanah Negara tidak memperuntukkan secara spesifik berapa lamakah tempoh masa yang diberi kepada pemilik-pemilik tanah untuk meremedi pelanggaran syarat atas hartanah tersebut. Sebaliknya, s. 128 telah menyatakan bahawa 'it appears to the Land Administrator that the breach is capable of being remedied by the proprietor within a reasonable time, the Land Administrator shall serve, or cause to be served, on the proprietor a notice in Form 7A specifying the action required for remedying the breach, and calling upon him to take such action within the time therein specified'. 'Reasonable time' ini terpulang pada pertimbangan defendan sendiri dan tempoh masa yang diberi iaitu selama 44 hari boleh dianggap sebagai munasabah, tetapi masih gagal dipatuhi oleh plaintif-plaintif. (perenggan 13)

(4) Dakwaan plaintif-plaintif bahawa keputusan yang dibuat oleh defendan bersifat *mala fide* kerana terdapat satu notis bahawa tanah berkemungkinan akan diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

bagi hartanah tersebut dan telah diwartakan di bawah Warta Kerajaan Negeri Selangor sekali lagi tidak menjawab s. 134 Kanun Tanah Negara. Ia sekali lagi tidak menunjukkan sebarang ketidakpatuhan di pihak defendan dalam mencapai keputusan merampas dan melucut hak plaintif-plaintif atas hartanah tersebut sebaliknya merupakan satu spekulasi semata-mata oleh plaintif-plaintif dan merupakan suatu tuduhan tidak berasas. Asas-asas plaintif-plaintif yang dinyatakan tersebut hanya berdasarkan pemikiran logik dan pandangan plaintif-plaintif sahaja, tanpa merujuk prosedur-prosedur di bawah Kanun. Malah, ia merupakan tanggungjawab plaintif-plaintif sebagai pemilik berdaftar dalam memastikan kepatuhan pada syarat tanah tersebut iaitu sebagai hartanah dengan syarat pertanian. (perenggan 13 & 14)

(5) Atas kegagalan plaintif-plaintif dalam membuktikan kepada mahkamah bahawa terdapat pelanggaran kepada prosedur seperti yang diperuntukkan di bawah s. 134 Kanun Tanah Negara, mahkamah berpendapat bahawa rampasan dan pelucutan hak oleh defendan atas hartanah tersebut seterusnya selari dengan s. 127 Kanun Tanah Negara. (perenggan 15)

Kes-kes yang dirujuk:

Majlis Perbandaran Subang Jaya v. Visamaya Sdn Bhd & Anor [2015] 7 CLJ 27 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 104, 127, 128, 129, 134(1), (2), 418
Rules of Court 2012, A. 55A

Bagi pihak perayu-perayu - Nur Izzaida; T/n Amelda Fuad Abi & Aidil
Bagi pihak responden - Muhamad Haziq Hashim; Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor

Dilaporkan oleh *Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

Akhtar Tahir H:

Pendahuluan

[1] Kes ini telah ditetapkan untuk bicara saman pemula plaintif (lampiran 1) bagi merayu keputusan defendan yang merupakan Pentadbir Tanah Daerah Gombak.

Fakta Kes

[2] Plaintif pertama dan kedua dalam kes ini merupakan pemilik berdaftar hartanah yang dikenali sebagai Lot 3555, Tanah Simpanan Melayu Sungei Pusu, Mukim Setapak, Daerah Gombak, Selangor ("hartanah tersebut").

Plaintif ketiga pula merupakan pentadbir harta pusaka si mati bernama Mohd Yusof bin Mohd Ishak ("si mati") yang mana si mati juga merupakan pemilik bersama hartanah tersebut selain plaintif pertama dan kedua.

[3] Kes bermula apabila lebih kurang pada 5 Ogos 2015, plaintif pertama dan kedua telah menerima notis untuk memulih perlanggaran syarat (borang 7A) bertarikh 2 Julai 2015 menurut s. 128 Kanun Tanah Negara daripada defendan yang mana mengatakan bahawa terdapat perlanggaran syarat ke atas hartanah tersebut di mana kategori kegunaan tanah serta syarat nyata hartanah tersebut yang mana adalah bagi pertanian telah sebaliknya dijadikan tempat pembuangan sampah haram dan sisa-sisa buangan.

[4] Melalui borang 7A tersebut, plaintif-plaintif diberikan tempoh masa 30 hari dari tarikh penyampaian borang tersebut untuk memulihkan pelanggaran yang telah berlaku.

[5] Namun demikian, adalah menjadi pendirian plaintif-plaintif bahawa mereka tidak mempunyai pengetahuan dan sekaligus adalah tidak bertanggungjawab dengan perlanggaran yang telah berlaku di atas hartanah tersebut.

[6] Seterusnya pada 8 September 2015, plaintif pertama dan kedua telah menerima sesalinan notis supaya menunjukkan sebab (borang 7B) menurut s. 129 Kanun Tanah Negara. Plaintif pertama dan kedua telah kemudian hadir ke pejabat defendan pada 11 September 2015 dan telah memohon untuk lanjutan masa bagi membolehkan mereka mengambil tindakan yang sewajarnya bagi tujuan baik pulih hartanah tersebut yang mana telah dibenarkan dan pendengaran tunjuk sebab tersebut kemudiannya telah ditangguhkan kepada 17 September 2015.

[7] Setelah lawatan dibuat oleh kedua-dua plaintif, adalah didapati bahawa hartanah mereka tersebut telah dicerobohi oleh pihak ketiga dan benar telah digunakan sebagai kawasan pelupusan sampah dan sisa buangan tanpa kebenaran dari kedua-dua plaintif tersebut.

[8] Namun demikian, semasa pendengaran notis tunjuk sebab oleh defendan, kedua-dua plaintif telah dimaklumkan bahawa hartanah mereka telah dirampas dan dilucuthak kepada Pihak Berkuasa Negeri menurut s. 129 Kanun Tanah Negara kerana pembaikpulihan masih belum dipatuhi pada tarikh pendengaran tersebut.

[9] Keputusan berkenaan rampasan tanah ini berserta pelucutan hak kepada Pihak Berkuasa Negeri telah membawa kepada saman pemula ini difailkan ke mahkamah bagi mengetepikan keputusan tersebut atas alasan-alasan berikut:

(a) Tiada sebarang notis diberikan kepada plaintif-plaintif sebelum pengisuan borang 7A dan 7B tersebut;

(b) Perayu-perayu tidak mempunyai pengetahuan dan bukan pihak yang bertanggungjawab ke atas tindakan pihak ketiga yang telah menceroboh hartanah tersebut;

(c) Tempoh masa yang diberikan oleh defendan untuk plaintif-plaintif membaik pulih kerosakan pada hartanah tersebut iaitu selama 44 hari adalah terlalu singkat;

(d) Keputusan yang dibuat oleh defendan adalah bersifat *mala fide* kerana melalui carian yang dibuat oleh plaintif-plaintif pada 11 September 2015, adalah didapati bahawa terdapat satu notis bahawa tanah berkemungkinan akan diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah bagi hartanah tersebut dan telah diwartakan di bawah Warta Kerajaan Negeri Selangor bertarikh 17 Februari 2011 yang mana plaintif-plaintif langsung tidak mempunyai pengetahuan. Oleh yang demikian, keputusan yang diambil oleh defendan bagi merampas dan melucut hak plaintif-plaintif terhadap hartanah tersebut hanya bagi memudahkan pengambilan hartanah tersebut tanpa mengikut prosedur di bawah Akta Pengambilan Tanah.

[10] Dalam pada itu, defendan pada setiap masa adalah berpendirian seperti berikut:

(a) Kesemua prosedur yang perlu dipatuhi di bawah Kanun Tanah Negara bagi maksud pelucutan hak tersebut telah pun dipatuhi.

(b) Adalah menjadi tanggungjawab defendan untuk sentiasa memastikan tanah-tanah dipatuhi syarat nyatanya oleh pemilik bagi mengelakkannya dari disalah guna. Oleh itu sebarang perlanggaran syarat perlu diremidikan oleh pemilik berdaftar.

(c) Pemilik-pemilik telah diberikan peluang untuk meremedikan perlanggaran syarat yang telah berlaku dalam tempoh 30 hari sebaik sahaja pemilik-pemilik mendapat tahu tentang perlanggaran tersebut. Namun bagi plaintif, 44 hari telah diberikan namun masih tiada sebarang tindakan dibuat.

(d) Tiada sebarang peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara untuk apa-apa notis awal diisukan sebelum pengisuan borang 7A dan 7B.

Penemuan Mahkamah

[11] Keputusan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan pelucuthakan hanya boleh diketepikan melalui rayuan ke mahkamah di bawah s. 134 (1) dan (2) dibaca bersama s. 418 Kanun Tanah Negara dan A. 55A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang telah memperuntukkan seperti berikut:

134 Appeals against forfeiture

(1) The validity of any forfeiture under this Act shall not be challenged in any court except by means of, or in proceedings consequent upon, an appeal under section 418 against the order of the Land Administrator under section 100 or, as the case may be, 129; and, notwithstanding anything in any other written law, no such appeal shall be commenced after the expiry of the period of three months allowed for the bringing thereof by the said section 418.

(2) No order of the Land Administrator under section 100 or 129 shall be set aside by any court except upon the grounds of its having been made contrary to the provisions of this Act, or of there having been a failure on the part of the Land Administrator to comply with the requirements of any such provision; and no such order shall be set aside by reason only of any irregularity in the form or service of any notice under Chapter 2 of Part Six or, as the case may be, Chapter 5 of Part Seven unless, in the opinion of the court, the irregularity was of a significant nature.

418 Appeals to the Court

(1) Any person or body aggrieved by any decision under this Act of the State Director, the Registrar or any Land Administrator may, at any time within the period of three months beginning with the date on which it was communicated to him, appeal therefrom to the Court.

(2) Any such appeal shall be made in accordance with the provisions of any written law for the time being in force relating to civil procedure; and the Court shall make such order thereon as it considers just.

(3) In this section "decision" includes any act, omission, refusal, direction or order.

55A Appeals to high court under written law

1. Appeals to the High Court under written law (O. 55A r. 1)

(1) Where under any written law an appeal lies from any decision of any person or body of persons to the High Court such appeal shall be made to the High Court in the State where the decision was given by way of an originating summons setting out the grounds of the appeal and supported by an affidavit, and if the Court so directs at the hearing of the appeal, by way of oral evidence.

(2) The appellant shall annex the following documents as exhibits to the affidavit filed in support of the originating summons or to such further affidavit as may be filed in the appeal proceedings:

(a) the notes of evidence, if available, recorded wholly or partly by mechanical means;

(b) the grounds of decision, if available;

(c) the decision of the statutory body, if available; and

(d) all such documentary exhibits and other documents the parties shall consider relevant for the purposes of appeal:

Provided that the originating summons shall be filed notwithstanding that the grounds of decision are not available or ready. If the grounds of decision become available, then they shall be filed by way of a further affidavit without the leave of the High Court.

(3) Unless otherwise provided by any written law, such appeal must be filed in the manner prescribed in paragraph (2) within one month from the date on which the decision was given or the date on which such decision was notified to the person appealing, whichever is the later date.

(4) Unless otherwise provided by any written law, the originating summons shall be served on the respondent in such appeal or where the respondent is a body of persons, on the secretary, registrar or such other officer of that body of persons.

[12] Secara jelas merujuk kepada s. 134 tersebut bahawa keputusan Pihak Berkuasa Negeri hanya boleh diketepikan jika keputusan tersebut dibuat bertentangan dengan peruntukan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara sahaja.

[13] Peruntukan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara yang perlu dipatuhi oleh defendan sebelum tindakan rampasan dan pelucutan hak boleh dibuat adalah melibatkan ss. 128 dan 129 yang telah secara jelas memperuntukkan prosedur-prosedur berikut untuk dipatuhi:

128 Summary action to secure remedying of breach of condition

(1) Where:

(a) any alienated land is liable under section 127 to forfeiture to the State Authority for breach of any condition, and

(b) it appears to the Land Administrator that the breach is capable of being remedied by the proprietor within a reasonable time,

the Land Administrator shall serve, or cause to be served, on the proprietor a notice in Form 7A specifying the action required for remedying the breach, and calling upon him to take such action within the time therein specified.

(2) Upon the service or any notice under sub-section (1), the Land Administrator shall endorse, or cause to be endorsed, on the register document of title to the land in question a note to the effect that the land is subject to action for breach of condition.

(3) The service of any notice under sub-section (1) shall operate as a waiver by the State Authority, conditional upon strict compliance with the requirements thereof, of the right of forfeiture existing by reason of the breach to which it relates; and:

A

(a) if the notice is complied with, the note endorsed under sub-section (2) shall be cancelled accordingly;

(b) if the notice is not complied with, the Land Administrator shall take action in accordance with the provisions of section

129 Action to enforce forfeiture for breach of condition

B

(1) The Land Administrator shall take action under this section wherever any alienated land is liable under section 127 to forfeiture for breach of condition and:

(a) he is of opinion that the taking of action under section 128 would not be appropriate, or

C

(b) the proprietor of the land has failed to comply with any notice served on him under that section.

(2) In either of the circumstances aforesaid, the Land Administrator shall:

D

(a) cause a notice in Form 7B to be served on the proprietor of the land, and

(b) cause a copy of that notice, to which there shall be appended the additional notice set out in the supplement to that Form, to be served on the like persons and bodies as those on whom

E

notices relating to rent are required to be served by sub-section (1) of section 98.

(3) Upon the service of any notice under sub-section (2), the Land Administrator shall (unless such a note has already been endorsed under section 128) endorse, or cause to be endorsed, on the register

F

document of title to the land in question a note to the effect that the land is subject to action for breach of condition.

(4) Upon the date, and at the time and place, specified in any such notice, the Land Administrator shall hold an enquiry in accordance with the provisions of this Act, and, on the conclusion thereof-

G

(a) if it appears to him that the breach has been remedied, shall so declare by order, and shall cancel or cause to be cancelled any note endorsed under this section or section 128;

(b) if it appears to him just that time (or where a notice under section 128 has already been served in respect of the breach, further time) should be allowed for remedying the breach, shall

H

make an order specifying the action to be taken for that purpose, and the time which it is to be taken;

(c) in any other case, shall take temporary possession of the land as he may be directed by the State Authority or in the absence of such direction, make an order declaring the land forfeit to the

I

State Authority.

(5) The making of an order under paragraph (b) of sub-section (4) shall operate as a waiver by the State Authority, conditional upon strict compliance with the requirements thereof, of the right of forfeiture existing by reason of the breach to which the order relates; and-

(a) if the order is complied with, any note endorsed under this section or section 128 shall be cancelled accordingly;

(b) if the order is not complied with, the Land Administrator shall, on the expiry of the period specified therein, take temporary possession of the land as he may be directed by the State Authority or in the absence of such direction, make an order declaring the land forfeit to the State Authority.

(6) Where temporary possession is taken by the Land Administrator under paragraph (c) of sub-section (4) or paragraph (b) of sub-section (5), the following provisions shall apply:

(a) the State Authority or any person or body appointed by it shall have power to remedy the breach at its or the person's or body's own expense in any manner or form the State Authority considers appropriate;

(b) upon completion of effecting the remedy or within such period as the State Authority considers appropriate after effecting such remedy, possession shall be returned to the proprietor with the requirement that the land be maintained in a satisfactory state in view of the remedy and that the State Authority, person or body concerned be reimbursed for the whole or part of the expenses incurred in carrying out such remedy either in one sum or in instalments; and

(c) if any of the requirements under paragraph (b) does not appear to have been complied with, the Land Administrator shall report to the State Authority, and if the State Authority is satisfied that the land is not maintained as required it shall then make an order declaring the land forfeit to the State Authority.

[14] Membandingkan prosedur-prosedur yang termaktub di dalam peruntukan Kanun Tanah Negara di atas dengan asas kepada rayuan plaintif bagi mengetepikan keputusan defendan bagi rampasan dan pelucutan hak seperti yang telah dihuraikan di atas, penemuan-penemuan berikut telah diperolehi:

(a) Tiada sebarang notis atau makluman awal diperlukan sebelum borang 7A dan 7B boleh diisukan kepada plaintif-plaintif. Dalam maksud lain, ianya bukan suatu peruntukan statutori untuk notis atau makluman awal diberikan kepada plaintif-plaintif sebelum borang 7A dan seterusnya 7B boleh diserahkan kepada plaintif-plaintif;

(b) Plaintif pertama dan kedua sebagai pemilik hartanah pada setiap masa adalah bertanggungjawab dalam memastikan kepatuhan kepada peruntukan statutori. Dalam hal ini, alasan bahawa plaintif-plaintif tidak mempunyai pengetahuan dan bukan pihak yang bertanggungjawab ke atas tindakan pihak ketiga yang telah menceroboh hartanah tersebut adalah suatu alasan yang tidak boleh diberi pertimbangan. Ini bermakna, sepanjang perlanggaran syarat ke atas hartanah tersebut, plaintif-plaintif langsung tidak ada melakukan lawatan ke atas hartanah mereka dan sebaliknya meletakkan beban tersebut kepada defendan kerana tidak melakukan siasatan secukupnya tentang siapakah pelaku sebenar perlanggaran syarat tersebut. Dalam menyokong penemuan saya ini, saya mengguna pakai s. 104 Kanun Tanah Negara yang telah memperuntukkan seperti berikut:

> 104 Conditions and restrictions in interest to run with the land
>
> Every condition or restriction in interest shall run with the land to which it relates, and shall bind the proprietor thereof for the time being and every person or body having or claiming any interest in the land, howsoever derived.

(c) Kanun Tanah Negara tidak memperuntukkan secara spesifik berapa lamakah tempoh masa yang diberikan kepada pemilik-pemilik tanah untuk meremedikan perlanggaran syarat ke atas hartanah tersebut. Sebaliknya, s. 128 telah menyatakan bahawa "it appears to the Land Administrator that the breach is capable of being remedied by the proprietor within a reasonable time, the Land Administrator shall serve, or cause to be served, on the proprietor a notice in Form 7A specifying the action required for remedying the breach, and calling upon him to take such action within the time therein specified". "Reasonable time" ini adalah terpulang kepada pertimbangan defendan sendiri dan tempoh masa yang diberikan iaitu selama 44 hari boleh dianggap sebagai munasabah, tetapi masih gagal dipatuhi oleh plaintif-plaintif.

(d) Dakwaan plaintif-plaintif bahawa keputusan yang dibuat oleh defendan adalah bersifat *mala fide* kerana terdapat satu notis bahawa tanah berkemungkinan akan diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah bagi hartanah tersebut dan telah diwartakan di bawah Warta Kerajaan Negeri Selangor sekali lagi tidak menjawab kepada s. 134 Kanun Tanah Negara. Ia sekali lagi tidak menunjukkan sebarang ketidakpatuhan di pihak defendan dalam mencapai kepada keputusan dalam merampas dan melucut hak plaintif-plaintif ke atas hartanah tersebut sebaliknya merupakan satu spekulasi semata-mata di pihak plaintif dan merupakan suatu tuduhan tidak berasas.

[15] Adalah didapati bahawa asas-asas plaintif yang dinyatakan tersebut hanya berdasarkan pemikiran logik dan pandangan plaintif-plaintif sahaja tanpa merujuk kepada prosedur-prosedur di bawah Kanun Tanah Negara. Malah, ia merupakan tanggungjawab plaintif-plaintif sebagai pemilik berdaftar dalam memastikan kepatuhan kepada syarat tanah tersebut iaitu sebagai hartanah dengan syarat pertanian. Ini adalah seperti yang diperuntukkan di dalam kes *Majlis Perbandaran Subang Jaya v. Visamaya Sdn Bhd & Anor* [2015] 7 CLJ 27 yang diputuskan oleh Mahkamah Rayuan seperti berikut:

(a) Section 89 of the NLC stipulates that every register document of title shall, *inter alia*, be conclusive evidence of the conditions, restrictions in interest and other provisions subject to which the land is for the time being held by that person or body: Teo Keang Sood and Khaw Lake Tee, Land Law in Malaysia Cases and Commentary, 2nd edn, Butterworths Asia; *Teh Bee v. K Maruthamuthu* [1977] 1 LNS 134; [1977] 2 MLJ 7.

(i) Section 52 of the NLC prescribes only three main categories of land use:

(1) agriculture;

(2) building; and

(3) industry.

(b) Section 120 of the NLC provides that an express condition is a condition that is attached to any land that is alienated by the State Authority to a person or body, and s. 104 provides that an express condition runs with the land and binds the registered proprietor of the land. Therefore the express condition "commercial building" on Lot 847 binds the registered proprietor to use as "commercial building".

(c) Section 108 of the NLC provides that where any land affected by any by-law of, or restriction imposed by, any local authority or planning authority become subject by virtue of this Act to any condition which is inconsistent therewith, the condition shall prevail, and the by-law or restriction shall, to the extent of the inconsistency, cease to apply to the land.

(d) Sections 125 and 134 of the NLC the High Court held it is in the interest of a registered proprietor of land to ensure that the land use and express condition imposed on his land is complied with completely since should there be any breach of condition of the land use and express condition, the land shall be liable to be forfeited.

[16] Atas kegagalan plaintif-plaintif dalam membuktikan kepada mahkamah bahawa terdapat perlanggaran kepada prosedur seperti yang diperuntukkan di bawah s. 134 Kanun Tanah Negara, mahkamah

berpendapat bahawa rampasan dan pelucutan hak oleh defendan ke atas hartanah tersebut seterusnya adalah selari dengan s. 127 Kanun Tanah Negara yang telah memperuntukkan seperti berikut:

127 Liability to forfeiture for breach of condition

(1) Upon any breach arising of any condition to which any alienated land is for the time being subject:

(a) the land shall become liable to forfeiture to the State Authority, and

(b) except in a case where a fine is imposed under sub-section (1A), or where action for the purpose of causing the breach to be remedied is first required to be taken under section 128, the Land Administrator shall proceed with the enforcement of the forfeiture in accordance with the provisions of section 129.

…

(3) Land which has become liable to forfeiture under this section for breach of any condition shall cease to be so liable if:

(a) the breach is subsequently remedied, or

(b) in the case of a condition subject to fixed term, no action has been taken with respect to the breach under section 128 or 129 before the expiry of a period of twelve years beginning with the date on which the breach arose.

(4) For the purposes of this section, and of sections 128 and 129, every breach of condition shall be taken to be capable of being remedied; and the action required for remedying any breach shall be taken to consist:

(a) in the case of a positive condition of the doing of every act or thing the omission to do which constituted or formed part of the breach;

(b) in the case of a negative condition, of the doing of all such acts or things as are necessary to put the land into the state in which it would be if the breach had not occurred.

Keputusan Mahkamah

[17] Setelah meneliti kesemua kerta kausa dan hujahan dari pihak-pihak, mahkamah menolak saman pemula ini dengan kos sebanyak RM3,000 dibayar oleh plaintif-plaintif kepada defendan.